



Julkisivuyhdistys r.y.



TAMPEREEN TEKNILLINEN YLIOPISTO
Talonrakennustekniikka



JUKO - OHJEISTOKANSIO JULKISIVUKORJAUSHANKKEEN LÄPIVIEMISEKSI

HANKESUUNNITTELU

Korjaushankkeen osapuolet *päivitetty 9/2005*

DI Matti Haukijärvi
Tampereen teknillinen yliopisto,
Talonrakennustekniikka

JUKO-ohjeistokansio on tarkoitettu henkilöille, jotka pystyvät soveltamaan annettuja ohjeita, ymmärtämään niihin liittyvät rajoitukset sekä ottamaan vastuun niiden soveltamisesta omassa työssään. Aineiston laajuuden takia on mahdollista, että siinä esiintyy ristiriitaisuuksia, jopa suoranaisia virheitä. Vaikka valmistelutyöhön on osallistunut lukuisa joukko julkisivukorjaamisen osaajia, ei Julkisivuyhdistys, sen jäsenet tai valmistelutyöhön osallistuneet henkilöt, yritykset tai yhteisöt ota vastuuta annetuista ohjeista.

JUKO ohjeistokansio on toistaiseksi koekäytössä. Havaituista virheistä ja puutteista pyydetään ilmoittamaan Julkisivuyhdistykselle (email. info@julkisivuyhdistys.fi).

JUKO – JULKISIVUKORJAUSTEN TUOTTEISTUS

Hankesuunnittelu

Korjaushankkeen osapuolet

YHTEENVETO

Tässä luvussa käsitellään korjaushankkeen osapuolia ja heidän tehtäviään korjaushankkeen eri tilanteissa.

Korjaushankkeessa on lukuisia eri osapuolia, kuten

- tilaaja eli kiinteistön omistaja
- urakoitsijat
- konsultit
- viranomaiset
- tavarantoimittajat
- naapurikiinteistöt

JUKO OHJEISTOKANSIO

A RAKENNUKSEN YLLÄPITO	B HANKE-SUUNNITTELU	C KORJAUS-SUUNNITTELU	D RAKENTAMIS-VAIHE	E KORJATUN RAKENTEEN YLLÄPITO
A1 Kiinteistönpitostrategiat	B1 Korjaushankkeen osapuolet	C1 Suunnittelun valmistelu	D1 Rakennusvaiheen organisaatio, urakamuodot ja toteutus	E1 Julkisivukorjauksen käyttö ja huolto-ohje
A2 Korjaushanke asunto-osakeyhtiössä	B2 Rakenteet ja korjausmahdollisuudet	C2 Suunnittelun ohjaus	D2 Korjausurakan vastaanotto	
A3 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje	B3 Korjaustarpeen selvittäminen ja kuntotutkimukset			
	B4 Korjaustavan valinta			
	B5 Rahoitustarkastelut			
	B6 Viranomaisohjaus julkisivukorjaushankkeessa			

KORJAUSTAPAKUVAUKSET

Yleiskuvaukset
Suunnitteluohjeet

ELIKAARIKUSTANNUSLASKENTAOHJELMA JUKO.xls

Investointikustannukset
Elinkaarikustannusten vertailu

Sisällysluettelo

1	JULKISIVUKORJAUSHANKKEEN OSAPUOLET.....	3
2	TILAAJAT	4
2.1	ASUNTO-OSAKEYHTIÖ.....	4
2.2	MUUT KIINTEISTÖNOMISTAJAT	4
2.2.1	<i>Organisaatio</i>	4
2.2.2	<i>Vuokralaisen rooli julkisivukorjaushankkeessa</i>	5
3	KONSULTIT.....	6
3.1	KONSULTTIEN TARVE.....	6
3.2	RAKENNUTTAJAKONSULTTI.....	6
3.3	KUNTOTUTKIJA	7
3.4	RAKENNESUUNNITTELIJA.....	7
3.5	ARKKITEHTI	8
4	URAKOITSIJAT	9
5	TAVARANTOIMITTAJAT	9
5.1	YLEISTÄ	9
5.2	JÄRJESTELMÄTOIMITTAJA TUOTEOSAKAUPASSA.....	9
6	VIRANOMAISET	10
7	NAAPURIKIINTEISTÖT	11

1 JULKISIVUKORJAUSHANKKEEN OSAPUOLET

Julkisivukorjaushankkeessa on tyypillisesti lukuisia eri osapuolia, jotka toimivat tavalla tai toisella yhteistyössä.

Tyypillisimmin mukana ovat ainakin seuraavat eri osapuolet

- tilaaja
 - o asunto-osakeyhtiöt
 - o suuremmat kiinteistönomistajat
 - kunnat, seurakunnat, vuokrataloyhtiöt jne.
- konsultit
 - o rakennuttajakonsultti
 - o kuntotutkija
 - o rakennesuunnittelija
 - o arkkitehti
 - o mahdolliset muut suunnittelijat, esim. LVI-suunnittelija, sähkösuunnittelija
- urakoitsijat
 - o pää- ja sivu-urakoitsijat
- tavarantoimittajat
- viranomaiset
 - o rakennusvalvonta
 - o kaavoitus
 - o palo- ja pelastusviranomaiset
 - o ympäristö
 - o työsuojelu
- naapurikiinteistöt

Tässä yhteydessä ei käsitellä tarkemmin eri osapuolten tehtäviä ja vastuita, vaan tavoitteena on luoda lukijalle kuva siitä, mitä eri osapuolia korjaushankkeessa tarvitaan, ja mikä on heidän keskeisin rooli hankkeen läpiviennin kannalta.

2 TILAAJAT

2.1 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiössä on kolme merkittävää toimijaa:

- yhtiökokous
- asunto-osakeyhtiön hallitus
- isännöitsijä

Yhtiökokous edustaa asunto-osakeyhtiössä ylintä päätäntävaltaa. Korjaushanketta ajatellen yhtiökokous päättää mm. korjaushankkeeseen ryhtymisestä sekä sen aikana tehtävistä merkittävistä, hanketta ohjaavista päätöksistä, kuten korjaustavan valinnasta, suunnittelun aloittamisesta ja investointipäätöksestä sekä osana edellisiä korjaushankkeen kustannuspuitteesta.

Asunto-osakeyhtiön hallituksen merkittävänä tehtävä on valmistella ja valvoa korjaushanketta. Hallitus valmistelee yhtiökokouksia varten päätösesitykset. Korjaushankkeen valmistelua varten hallitukselle myönnetään yleensä valtuudet korjauksen suunnittelun aloittamiseen sekä yleensä myös mm. konsulttien valintaan. Korjaushankkeen aikana pikaista päätöstä vaativat asia ovat yleensä hallituksen päätäntävallassa, mm. muutostöiden osalta.

Isännöitsijä toimii hallituksen apuna korjaushankkeen valmistelussa. Isännöitsijällä ei ole sinänsä päätösvaltaa asunto-osakeyhtiön asioissa, sen sijaan isännöitsijällä on merkittävä rooli asioiden valmistelussa sekä päätösten oikeellisuuden varmistamisessa. Isännöitsijä valvoo lisäksi mm. yhtiön rahaliikennettä.

Yksittäisen osakkaan vaikutusmahdollisuudet ovat korjaushankkeessa varsin vähäiset. Yhtiökokouksen päätökset voidaan tehdä julkisivukorjaushankkeessa yleensä yksinkertaisena enemmistöpäätöksenä. Joissain päätöksissä edellytetään kuitenkin 2/3 äänten enemmistöä, tietyissä tapauksissa jopa kaikkien osakkaiden suostumusta. Tyypillisiä tapauksia ovat mm. kokonaan uusien parvekkeiden rakentaminen tai poikkeaminen normaalista yhtiöjärjestyksen määräämästä kustannustenjakoperusteesta. Yksittäisellä osakkaalla ei ole oikeutta kieltää esim. hallinnassaan olevan huoneiston ikkunoiden tai parvekkeen korjaamista, jos korjauksista on tehty yhtiökokouksessa lainvoimainen päätös.

Korjaushankkeen ajaksi asunto-osakeyhtiön on syytä palkata ammattitaitoinen rakennuttajakonsultti hankkeen läpiviemiseksi.

2.2 Muut kiinteistönomistajat

2.2.1 Organisaatio

Muiden kiinteistönomistajatahojen kuin asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoprosessit vaihtelevat.

Suuremmilla kiinteistönomistajilla on yleensä oma ammattitaitoinen rakennuttajaorganisaatio sekä valmiit toimintamallit korjaushankkeen läpivientiin. Rakennuttajaorganisaatio voi vastata usein myös kiinteistöjen kunnossapidosta ja sitä kautta omata myös hyvät perustiedot kiinteistön korjaustarpeesta.

Päätöksentekoa ei ole yleensä ohjattu lainsäädännön avulla, vaan päätöksentekoa ohjaavat enemmän kiinteistönomistajan omat sisäiset ohjeet ja toimintamallit.

Myös ns. ammattimaisten kiinteistönomistajien on suositeltavaa hankkia korjaushankkeeseen riittävä julkisivukorjaamiseen erikoistunut osaaminen ulkopuolisilta konsulteilta.

2.2.2 Vuokralaisen rooli julkisivukorjaushankkeessa

Vuokrataloyhtiöissä asukkaat eivät pääsääntöisesti osallistu korjaushankkeen valmisteluun eivätkä päätöksentekoon.

Suurissa ja pitkäkestoisissa korjauksissa voidaan kuitenkin kuulla myös vuokralaisia, varsinkin tapauksissa, joissa huoneistojen varustelutaso kasvaa merkittävästi (esim. uudet, isommat parvekkeet) ja joissa korjaukset vaikutukset näkyvät merkittävästi myös vuokran suuruudessa.

On kuitenkin huomattava, että kuulemisesta huolimatta vuokralaisilla ei ole oikeutta osallistua itse päätöksentekoon eikä vuokralaisten eriäviä mielipiteitä ole välttämättä pakko ottaa huomioon.

Päätöksenteossa on otettava huomioon myös korjauksista aiheutuva haitta asukkaille ja sitä kautta mahdolliset vuokranalennukset (pientynyt vuokratuotto) tai jopa asuntojen tyhjennystarve korjausten ajaksi.

3 KONSULTIT

3.1 Konsulttien tarve

Julkisivukorjaushanketta voidaan pitää erittäin vaativana hankkeena, jossa ongelmat ovat teknisesti monimutkaisia. Vaihtoehtoiset korjausmenetelmät poikkeavat huomattavasti sekä soveltuvuudeltaan, teknisiltä ja ulkonäöllisiltä ominaisuuksiltaan sekä kustannuksiltaan. Korjaushankkeen aikana tehtävillä päätöksillä on suuri taloudellinen merkitys, päätöksiin sisältyy myös merkittäviä riskejä. Väärillä valinnoilla saatetaan aiheuttaa taloudellisesti merkittäviä vahinkoja.

Korjaushankkeen onnistunut läpivienti edellyttää poikkeuksetta erilaisten korjausrakentamiseen perehtyneiden ulkopuolisten konsulttien palkkaamista. Konsultteja tarvitaan pääsääntöisesti jo varhaisessa vaiheessa korjaushanketta, osin jo heti hankkeen alussa (taulukko 1).

Taulukko 1 Ulkopuolisten konsulttien tarve ja valintavaihe

konsultti	valintavaihe
rakennuttaja	heti hankkeen alussa
kuntotutkija	hankesuunnittelun alussa
rakennesuunnittelija	hankesuunnittelun alussa (varsinaisen suunnittelun rakennesuunnittelija voidaan valita myöhemmin erikseen)
arkkitehti	hankesuunnittelun alussa

Rakennuslainsäädännön mukaan korjaushankkeessa tulee olla muiden erikoisalojen suunnittelijoiden lisäksi hankkeelle nimetty yksi pääsuunnittelija. Pääsuunnittelijan roolia on käsitelty tarkemmin osassa C1 Suunnittelun valmistelu.

Konsulttien valintaa ja valintakriteerejä on käsitelty tarkemmin osassa C1 Suunnittelun valmistelu.

3.2 Rakennuttajakonsultti

Ammattitaitoinen rakennuttajakonsultti on yksi keskeisistä korjaushankkeen onnistuneen läpiviennin edellytyksistä. Rakennuttajakonsultti ohjaa hankkeen kulkua.

Rakennuttajakonsultti on syytä kiinnittää hankkeeseen heti korjaushankkeen valmisteluvaiheessa, jopa jo ennen kuin varsinaista kuntotutkimusta tehdään.

Valintaperusteista tärkeimpänä voidaan pitää kokemusta julkisivukorjaushankkeista. Rakennuttajan pitää myöskin hallita perusteet korjattavista rakenteista sekä korjausmenetelmistä, jotta hän pystyy keskustelemaan urakoitsijoiden ja suunnittelijoiden kanssa muutostarpeista ja niiden aiheuttamista kustannuksista.

Rakennuttajan tehtävät korjaushankkeen valmistelu- ja suunnitteluvaiheessa on kuvattu tarkemmin osassa C1 Suunnittelun valmistelu. Hankkeen valmisteluvaiheessa rakennuttajakonsultti osallistuu mm. kuntotutkimusten ja suunnittelun käynnistämiseen (ml. konsulttien valinta), korjaustavan valinnassa tarvittavien vertailujen tuottamiseen (yhteistyössä muiden konsulttien kanssa), tarjouspyyntöjen laatimiseen, urakkaneuvotteluihin sekä sopimusten tekemiseen.

Rakennuttajakonsultti voi toimia varsinaisten rakennuttajatehtävien lisäksi valvojan roolissa.

Valvojan tehtävänä on huolehtia, että korjaustyö tehdään teknisesti, laadullisesti ja kustannuksiltaan urakkasopimuksen ja siihen liittyvien suunnitelmien mukaisesti. Käytännössä valvoja seuraa korjaustyön oikeaa suoritusta työmenetelmien, materiaalien ja olosuhteiden osalta ja kirjaa työn edistymistä.

Tiettyjen korjausmenetelmien osalta työn tekninen valvonta edellyttää varsin tarkkaa perehtymistä käytettäviin työtapoihin. Onkin suositeltavaa, että tällaisissa tapauksissa työmaavalvonta jaetaan erikseen tekniseen valvontaan ja muihin tehtäviin (ns. yhteisvalvonta). Tällöin esim. rakennesuunnittelija hoitaa työmaan teknisen valvonnan, ja rakennuttaja muut valvontatehtävät.

3.3 Kuntotutkija

Kuntotutkijan tehtävänä on määrittää tutkittaville rakenteille kunnan mukaan määräytyvät teknisesti käyttökelpoiset korjausvaihtoehdot. Korjausvaihtoehtojen tuottamiseksi tehdään kuntotutkimus, jonka tulosten perusteella kuntotutkija arvioi rakennuksen vauriotilannetta ja korjaustarvetta. Korjaustarvetta pohdittaessa on otettava kantaa myös korjauksen kiireellisyyteen eri vaihtoehtojen välillä. Kuntotutkimuksen tulokset onkin ilmoitettava nimenomaan vaihtoehtoisten korjaustapasuosittelusten muodossa.

Kuntotutkimuksen tekeminen edellyttää tekijältä tuntemusta tutkittavista rakenteista, niiden vauriomekanismeista, vaurioiden tutkimusmenetelmistä sekä käytettävissä olevista korjausmenetelmistä.

Kuntotutkijan valinta tehdään aina kuntotutkijaehdokkaan laatiman kuntotutkimussuunnitelman pohjalta, jolloin valintakriteereinä on tutkijan pätevyyden lisäksi tutkimuksen laajuus ja soveltuvuus tutkittavaan kohteeseen.

Kuntotutkimuksen teettämistä on käsitelty tarkemmin osassa B3.

3.4 Rakennesuunnittelija

Rakennesuunnittelija tulee valita yleensä jo korjaushankkeen hankesuunnitteluvaiheessa ennen korjausmenetelmän valintaa.

Rakennesuunnittelijan tehtäviin kuuluu avustaminen korjausmenetelmän valinnassa (teknisessä asiantuntijaroolissa) sekä valinnan jälkeen suunnitelmien tuottaminen rakennuslupaa, urakkalaskentaa sekä toteutusta varten. Uudisrakentamisesta poiketen rakennesuunnittelijan tehtäviin kuuluu usein myös määrälaskenta. Korjaustyön aikana rakennesuunnittelijan tulee osallistua muutosten suunnitteluun sekä muutosehdotusten hyväksyntään sekä valvontaan.

Rakennesuunnittelijalta edellytetään perehtyneisyyttä rakenteisiin ja vauriomekanismeihin sekä korjausmenetelmien, työtekniikoiden ja laadunvarmistusmenetelmien tuntemista.

Suunnittelijalta edellytetään nopeaa reagointia korjaustyön aikana esille tuleviin muutostarpeisiin. Muutoksiin reagointi edellyttää yleensä useita työmaakäyntejä nopealla aikataululla, josta syystä voi olla perusteltua valita rakennesuunnittelijaksi taho, jolla on toimipiste lähellä korjauskohdetta.

Rakennesuunnittelijan valintakriteerinä on kokemuksen ja asiantuntemuksen lisäksi luonnollisesti suunnittelupalkkio ja mahdollisten lisätöiden hinta. Toisaalta palkkion suuruudessa on otettava huomioon, että suunnittelupalkkiosta tinkiminen johtaa yleensä huonoon lopputulokseen, sillä suunnittelijalla ei ole pienellä palkkiolla mahdollisuuksia käyttää riittävästi aikaa suunnitteluun eikä käydä työmaalla. Puutteet suunnittelussa näkyvät korjausurakan aikana lisälaskuina, jotka ovat tyypillisesti huomattavasti suurempia kuin suunnittelussa säästetty hinta.

3.5 Arkkitehti

Arkkitehti on syytä kiinnittää korjaushankkeeseen samassa vaiheessa kuin rakennesuunnittelija, eli hankesuunnittelun alussa ennen korjausmenetelmän valintaa.

Varsinkin julkisivujen ulkonäköä muuttavissa korjauksissa on pätevän arkkitehtisuunnittelun vaikutus suuri, ovat muutokset sitten vain väriyksellisiä tai materiaalin tai rakenteen vaihtumista. Jopa pelkästään väriytyksen suunnittelussa on suositeltavaa käyttää pätevää arkkitehtisuunnittelua. Arkkitehti suunnittelee rakennuksen ulkonäön, joka säilyy korjauksen jälkeen vuosikymmeniä. Ulkonäöllä on taas merkittävä vaikutus rakennuksen arvotukseen, mikä taas näkyy esim. huoneistojen arvossa ja myyntihinnoissa.

Arkkitehdilta tulee edellyttää perehtymistä julkisivukorjauksiin ja eri korjausmenetelmiin. Arkkitehtia valittaessa on suositeltavaa, että tämän aikaisempiin toteutuneisiin kohteisiin käydään tutustumassa mahdollisuuksien mukaan paikanpäällä, jolloin saadaan selkeä kuva korjauksen ulkonäöllisestä onnistumisesta.

4 URAKOITSIJAT

Urakoitsijoiden rooli korjaushankkeessa riippuu valittavasta urakkamuodosta. Urakoitsija voi olla pää-, ala- tai sivu-urakoitsija tai hankkeessa voi olla useampia erillisiä, toisistaan riippumattomia urakoitsijoita. Eri urakkamuotoja ja urakoitsijoiden rooleja on käsitelty tarkemmin kohdassa D Korjaushankkeen toteutusvaihe.

Tyypillisimmin julkisivukorjausurakassa on yksi pääurakoitsija, joka voi käyttää aliurakoitsijoita. Tilaajalla tulee olla kuitenkin aina oikeus hyväksyä tai hylätä käytetyt aliurakoitsijat.

Urakoitsija toimii hankkeessa urakkasopimuksen pohjalta. Urakkasopimuksessa sovitaan tehtävät työt, niiden laajuus ja laatutaso sovittuun urakkahintaan. Urakoitsijalla on kuitenkin aina oikeus laskuttaa lisä- ja muutostöistä urakkasopimuksessa sovittava lisähinta. Muutos- ja lisätöistä aiheutuvia kustannuksia voidaan pienentää merkittävästi perusteellisella suunnittelulla.

5 TAVARANTOIMITTAJAT

5.1 Yleistä

Tavarantoimittajan rooli korjaushankkeessa vaihtelee valittavan urakkamuodon perusteella. Yleisin tapa on, että kokonaisurakkaan sisältyy myös käytettävät materiaalit. Tällöin korjaustyön tilaaja ja tavarantoimittaja eivät ole suoraan sopimussuhteessa.

Tavarantoimittaja vastaa osaltaan siitä, että tämän tuotteet vastaavat ominaisuuksiltaan ja laadultaan suunnitelmissa asetettuja vaatimuksia.

Julkisivukorjaushankkeessa tulee käyttää ainoastaan hyväksi tunnettuja, yleensä testattuja tuotteita, joiden ominaisuudet ja kestävyys tunnetaan. Korjaustuotteiden soveltuvuutta arvioitaessa voidaan käyttää apuna korjaustapakuvauksissa esitettyjä luettelo niistä ominaisuuksista, jotka ovat keskeisessä asemassa tietyn korjausratkaisun kestävyyttä ajatellen, sekä listaa vaatimukset täyttävistä tuotteista.

5.2 Järjestelmätoimittaja tuoteosakaupassa

Tuoteosakaupassa tavarantoimittajasta voidaan käyttää käsitettä järjestelmätoimittaja, jonka rooli poikkeaa merkittävästi perinteisestä tavarantoimittajasta. Tuoteosakaupassa tilaaja ostaa samalta toimijalta yleensä sekä suunnittelun, korjausratkaisuun kuuluvat tuotteet että asennuksen.

Järjestelmätoimittaja on suoraan sopimussuhteessa tilaajaan, vastaten sopimuksen mukaisesti sekä suunnittelusta, järjestelmään kuuluvista tuotteista ja niiden yhteensopivuudesta, asennuksesta sekä järjestelmän toimivuudesta.

6 VIRANOMAISET

Julkisivukorjaushankkeessa joudutaan toimimaan myös eri viranomaisten kanssa. Tyypillisimmin viranomaisista hankkeeseen osallistuvat

- rakennusvalvontaviranomaiset
- kaavoitusviranomaiset
- työsuojeluviranomaiset
- ympäristöviranomaiset

Lisäksi kunnallisista viranomaisista voi hankkeessa olla osallisena esim. liikenteen järjestelyistä vastaava taho, esim. kun korjaustyön takia joudutaan sulkemaan katualuetta.

Korjausrakentamisen viranomaisohjausta ja siinä tarvittavia lupia on käsitelty tarkemmin kohdassa B6.

Rakennusvalvonta- ja kaavoitusviranomaiset valvovat korjaushankkeen kaupunkikuvallista vaikutusta sekä toisaalta korjatun rakenteen turvallisuutta, mm. rakenteiden kantavuuden sekä paloturvallisuuden suhteen. Rakennusvalvonnalla on myös mahdollisuus vaatia erityisselvitysten teettämistä (esim. vaurioituneen rakenteen kantavuus) sekä erityispätevyyksien saaneiden suunnittelijoiden käyttämistä.

Rakennusvalvonta- ja kaavoitusviranomaisiin on syytä olla yhteydessä jo korjaushankkeen valmisteluvaiheessa ennen lopullisen korjausmenetelmän valintaa. Rakennusvalvonnan kanssa on erityisesti syytä keskustella silloin, kun

- korjaustyö edellyttää rakennusten tai rakennusosien purkamista
- julkisivun ulkonäköä muutetaan merkittävästi
- korjattavalle rakennukselle on asetettu erityisiä suojelumääräyksiä
- rakennus on muutoin kaupunkikuvallisesti merkittävä.

Työsuojeluviranomaiset valvovat työn turvallista suoritusta sekä työntekijöiden että ulkopuolisten (asukkaat, kiinteistön käyttäjät, ohikulkijat jne.) kannalta. Työsuojeluviranomaisiin tulee olla yhteydessä erityisesti silloin, kun korjaustyön aikana käsitellään terveydelle haitallisia aineita, esim. asbestia tai PCB- ja lyijy-yhdisteitä tai kun korjaustyöhön sisältyy laajoja purkutöitä. Työturvallisuudesta puhuttaessa on syytä muistaa, että rakennushankkeeseen ryhtyjällä on velvollisuus osaltaan huolehtia, että työ tehdään turvallisesti voimassa olevien säädösten mukaisesti.

Ympäristöviranomaiset tehtävänä on mm. valvoa ja ohjata rakennushankkeen osapuolia siihen, että rakennustyön aikana syntyneet jätteet käsitellään asianmukaisesti. Erityisesti tarkkailtavana on rakennustyössä syntyvät ongelma- tai erikoisjätteet ja niiden käsittelytapa. Jätteen asianmukaisesta käsittelystä vastaa aina jätteen tuottaja, joka julkisivukorjauksissa on käytännössä kiinteistön omistaja. Jätteen hävittäminen kuuluu yleensä rakennusurakkaan, mutta viimekädessä asianmukaisesta hävittämisestä vastaa (viranomaisnäkökulmasta) aina jätteen tuottaja.

7 NAAPURIKIINTEISTÖT

Julkisivujen korjaamisessa on aina otettava huomioon myös naapurikiinteistöt. Korjaustyöstä voi aiheutua pölyhaittoja, tärinää ja melua sekä liikennehaittoja. Luonnollisesti korjaustyöhön ryhtyjä vastaa naapurikiinteistölle aiheutuvista kustannuksista, kuten julkisivupintojen puhdistuksesta tai vaurioiden korjaamisesta. Kustannukset voidaan sitoa osaksi rakennusurakkaa.

Naapurikiinteistöihin on oltava yhteydessä jo korjaushankkeen valmisteluvaiheessa. Rakennus- tai toimenpidelupaa vaativissa korjauksissa luvan saamisen ehtona on, että naapureita on kuultu korjauksesta esittelemällä valmiit suunnitelmat. Poikkeaminen esim. kaavamääräyksistä voi edellyttää naapurin suostumusta.

Naapurikiinteistölle mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden tai muiden haittojen vuoksi on syytä pitää ennen korjaustyön aloittamista katselmus, johon tulee osallistua eri kiinteistöjen edustajat. Katselmuksessa käydään läpi naapurikiinteistön olemassa olevat (julkisivupinnan) vauriot sekä esim. julkisivupinnan puhtaus. Samassa yhteydessä voidaan sopia haittojen estämiseksi tarvittavat erikoistoimet, kuten esim. pölyn leviämisen estäminen naapurikiinteistön sisätiloihin. Näin toimittaessa säästytään hankalilta jälkiselvittelyiltä, mikäli mahdolliset korvausasiat riitautetaan jälkikäteen.